

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят
Государственной Думой
22 декабря 2004 года

Одобен
Советом Федерации
24 декабря 2004 года

Список изменяющих документов

(в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 N 199-ФЗ,
от 18.12.2006 N 232-ФЗ, от 29.12.2006 N 250-ФЗ, от 29.12.2006 N 251-ФЗ,
от 29.12.2006 N 258-ФЗ, от 18.10.2007 N 230-ФЗ, от 24.04.2008 N 49-ФЗ,
от 13.05.2008 N 66-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 03.06.2009 N 121-ФЗ,
от 27.09.2009 N 228-ФЗ, от 23.11.2009 N 261-ФЗ, от 17.12.2009 N 316-ФЗ,
от 04.05.2010 N 70-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ, от 30.11.2010 N 328-ФЗ,
от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 18.07.2011 N 242-ФЗ, от 30.11.2011 N 349-ФЗ,
от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012), от 06.12.2011 N 395-ФЗ,
от 06.12.2011 N 401-ФЗ, от 07.12.2011 N 417-ФЗ, от 29.02.2012 N 15-ФЗ,
от 01.04.2012 N 26-ФЗ, от 05.06.2012 N 55-ФЗ, от 25.06.2012 N 93-ФЗ,
от 29.06.2012 N 96-ФЗ, от 28.07.2012 N 133-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ,
от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 28.12.2013 N 417-ФЗ,
от 04.06.2014 N 152-ФЗ, от 28.06.2014 N 182-ФЗ, от 28.06.2014 N 200-ФЗ,
от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 21.07.2014 N 263-ФЗ,
от 01.12.2014 N 419-ФЗ, от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 29.12.2014 N 485-ФЗ,
от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 13.07.2015 N 236-ФЗ,
от 03.11.2015 N 307-ФЗ, от 28.11.2015 N 358-ФЗ, от 29.12.2015 N 399-ФЗ,
от 29.12.2015 N 404-ФЗ, от 31.01.2016 N 7-ФЗ, от 02.06.2016 N 175-ФЗ,
от 03.07.2016 N 267-ФЗ, от 03.07.2016 N 304-ФЗ, от 03.07.2016 N 355-ФЗ,
от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 03.07.2016 N 372-ФЗ, от 06.07.2016 N 374-ФЗ,
от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 01.07.2017 N 149-ФЗ,
от 29.07.2017 N 217-ФЗ, от 29.07.2017 N 257-ФЗ, от 29.07.2017 N 258-ФЗ,
от 29.07.2017 N 279-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ, от 20.12.2017 N 416-ФЗ,
от 29.12.2017 N 462-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ, от 31.12.2017 N 488-ФЗ,
от 31.12.2017 N 503-ФЗ, от 03.04.2018 N 59-ФЗ, от 04.06.2018 N 134-ФЗ,
от 29.07.2018 N 226-ФЗ, от 29.07.2018 N 267-ФЗ, от 29.07.2018 N 272-ФЗ,
от 03.08.2018 N 341-ФЗ, от 28.11.2018 N 434-ФЗ, от 28.11.2018 N 435-ФЗ,
от 28.11.2018 N 442-ФЗ, от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 25.12.2018 N 482-ФЗ,
от 27.12.2018 N 558-ФЗ, от 22.01.2019 N 1-ФЗ, от 15.04.2019 N 60-ФЗ,
от 29.05.2019 N 116-ФЗ, от 26.07.2019 N 214-ФЗ,
с изм., внесенными [Постановлением](#) Конституционного Суда РФ
от 10.07.2018 N 30-П)

Раздел V. ЖИЛИЩНЫЕ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Глава 11. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 1 ст. 110 (в ред. ФЗ от 30.11.2011 N 349-ФЗ) [распространяется](#) на ЖК и ЖСК, созданные после 01.12.2011.

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными [законами](#) случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.
(часть 1 в ред. Федерального [закона](#) от 30.11.2011 N 349-ФЗ)

1.1. Настоящим Кодексом определяется правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в том числе особенности их гражданско-правового положения ([пункт 4 статьи 49](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).
(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 31.01.2016 N 7-ФЗ)

2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с [законодательством](#) о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.
(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 30.11.2011 N 349-ФЗ)

3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным [законом](#) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.
(в ред. Федеральных законов от 30.11.2011 N 349-ФЗ, от 13.07.2015 N 236-ФЗ)

4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также - жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.

5. Действие положений настоящей главы не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными [законами](#) о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

6. В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации жилищного кооператива органом,

осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

7. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

(часть 7 введена Федеральным [законом](#) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

...

Статья 123.1. Особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома

(введена Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 236-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Обязанность по размещению информации в ЕИСЖС, установленная ч. 4.1 ст. 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (в ред. ФЗ от 25.12.2018 N 478-ФЗ), [возникает](#) с 25.09.2019.

1. Жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - единая информационная система жилищного строительства), устав кооператива, а также следующие документы и информацию:

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

1) количество членов жилищно-строительного кооператива;

2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены жилищно-строительного кооператива;

3) права жилищно-строительного кооператива на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если жилищно-строительный кооператив не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства;

4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а

также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений;

б) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

2. Жилищно-строительный кооператив по требованию члена этого кооператива обязан предоставить для ознакомления, в том числе с использованием единой информационной системы жилищного строительства:

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

1) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

2) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

3) документы, подтверждающие права жилищно-строительного кооператива на земельный участок;

4) протоколы общих собраний членов жилищно-строительного кооператива, заседаний его правления и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

5) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов жилищно-строительного кооператива или копии таких доверенностей;

6) заключения ревизионной комиссии (ревизора) жилищно-строительного кооператива;

7) иные документы, предусмотренные настоящим Кодексом, уставом жилищно-строительного кооператива, его внутренними документами, решениями общего собрания членов этого кооператива.

3. Жилищно-строительный кооператив обязан вести, в том числе в единой информационной системе жилищного строительства, реестр своих членов, содержащий следующие сведения:

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

1) фамилия, имя и (при наличии) отчество члена жилищно-строительного кооператива или в случае, если членом жилищно-строительного кооператива является юридическое лицо, наименование юридического лица;

2) определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности на которое приобретает член жилищно-строительного кооператива в случае выплаты паевого взноса полностью;

3) размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена жилищно-строительного кооператива.

4. Решение общего собрания членов жилищно-строительного кооператива по вопросу внесения изменений в проектную документацию считается принятым при условии, если за него проголосовало более трех четвертей членов жилищно-строительного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

5. Осуществляющий в соответствии с [законодательством](#) об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской

Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома (далее в настоящей главе - контролирующий орган), получает сведения, содержащиеся в реестре членов жилищно-строительного кооператива, а также иную информацию, предусмотренную настоящей статьей, из единой информационной системы жилищного строительства.
(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

Статья 123.2. Контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива
(введена Федеральным [законом](#) от 13.07.2015 N 236-ФЗ)

1. Контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением жилищно-строительным кооперативом требований [части 3 статьи 110](#) настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьи 123.1](#) настоящего Кодекса осуществляется контролирующим органом. По окончании строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию в отношении жилищно-строительных кооперативов осуществляется государственный жилищный надзор в порядке, предусмотренном [статьей 20](#) настоящего Кодекса.

2. Контролирующий орган при осуществлении контроля вправе:

1) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, и его территориальных органов документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 304-ФЗ](#), от 29.07.2018 [N 272-ФЗ](#))

1.1) осуществлять контроль за соблюдением жилищно-строительным кооперативом установленных [частью 1 статьи 123.1](#) настоящего Кодекса требований к размещению им информации и документов;

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

2) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома);

(в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

2.1) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, выписку из единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней), документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;

(п. 2.1 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

2.2) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением требований, установленных [пунктом 1 статьи 116.1](#) настоящего Кодекса;

(п. 2.2 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

3) осуществлять в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи проверку деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома;

3.1) получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от органа регистрации прав документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

3.2) получать от жилищно-строительного кооператива и иных лиц, с которыми такой кооператив заключил договоры, связанные со строительством многоквартирного дома, в определенный [статьей 11](#) Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" срок документы и информацию, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

(п. 3.2 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

3.3) ежеквартально получать от жилищно-строительного кооператива отчетность об осуществлении деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительным кооперативом многоквартирного дома, в том числе об исполнении таким кооперативом своих обязательств перед членами кооператива и иными лицами, по [формам](#) и в [порядке](#), которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

(п. 3.3 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

4) требовать от органов управления жилищно-строительного кооператива устранения выявленных нарушений;

5) рассматривать жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями жилищно-строительным кооперативом требований [части 3 статьи 110](#) настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьи 123.1](#) настоящего Кодекса;

5.1) принимать меры, необходимые для привлечения жилищно-строительных кооперативов (их должностных лиц) к ответственности, установленной федеральными законами и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

(п. 5.1 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

6) обращаться в суд с заявлением в защиту предусмотренных настоящей главой прав и законных интересов членов жилищно-строительного кооператива, которые своими средствами участвуют в строительстве многоквартирного дома, в случае нарушения таких прав и интересов;

7) направлять в жилищно-строительный кооператив обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений требований [части 3 статьи 110](#) настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьи 123.1](#) настоящего Кодекса и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

8) принимать меры, необходимые для привлечения жилищно-строительного кооператива, его должностных лиц к ответственности, установленной настоящей главой и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

9) направлять в правоохранительные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений;

(п. 9 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

10) осуществлять иные предусмотренные федеральными законами полномочия.

(п. 10 введен Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

3. В случае неисполнения жилищно-строительным кооперативом в установленный контролирующим органом срок предписания об устранении выявленных нарушений, а также в случае, если эти нарушения создают реальную угрозу правам и законным интересам членов жилищно-строительного кооператива, контролирующий орган вправе вынести предписание о приостановлении деятельности жилищно-строительного кооператива по привлечению новых членов кооператива до устранения жилищно-строительным кооперативом соответствующих нарушений. Контролирующий орган в случае неисполнения его предписаний жилищно-строительным кооперативом вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации этого кооператива.

4. Предметом проверки деятельности жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, является соблюдение жилищно-строительным кооперативом обязательных требований [части 3 статьи 110](#) настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьи 123.1](#) настоящего Кодекса.

5. Основанием для проведения контролирующим органом на территории субъекта Российской Федерации, на которой осуществляется строительство, плановой проверки является истечение одного года с даты выдачи жилищно-строительному кооперативу разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого кооператива на территории субъекта Российской Федерации, на которой осуществляется строительство.

6. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

1) истечение срока исполнения жилищно-строительным кооперативом выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований [части 3 статьи 110](#) настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьи 123.1](#) настоящего Кодекса;

(в ред. Федерального [закона](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

2) поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также из единой информационной системы жилищного строительства о фактах нарушения требований [части 3 статьи 110](#) настоящего Кодекса, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и [статьи 123.1](#) настоящего Кодекса;

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

3) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

7. Контролирующий орган при осуществлении контроля размещает на своем официальном

сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию о проведенных проверках деятельности жилищно-строительного кооператива, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о привлечении к административной ответственности за нарушение требований настоящего Кодекса и иных требований, установленных законодательством.

(часть 7 введена Федеральным [законом](#) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)
